PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION

RMR de Thunder Bay

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : printemps 2009

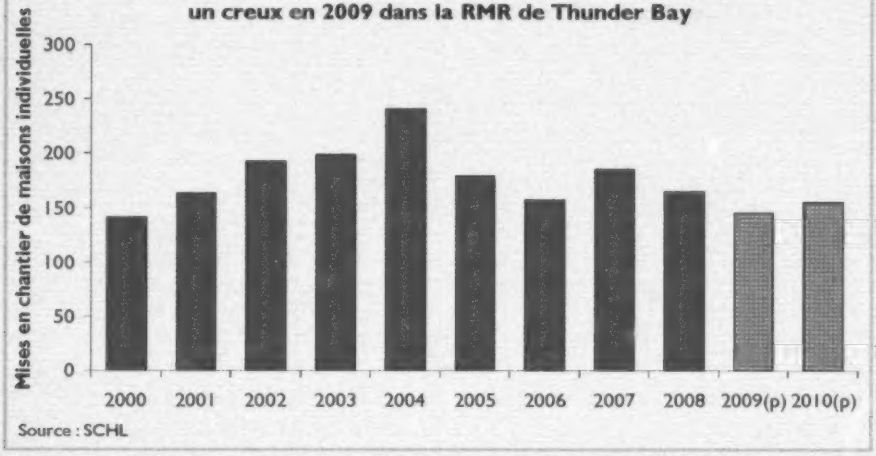
Marché du neuf

La construction de maisons individuelles va ralentir à Thunder Bay en 2009

Cette année, les fondations de 145 maisons individuelles devraient être coulées à Thunder Bay, un recul de 12 %. Par contre, on devrait assister à une modeste reprise en 2010. Les pertes d'emplois, la prudence avec laquelle les consommateurs s'engagent dans des dépenses et la diminution des ventes d'habitations existantes renforcent l'incertitude économique. En outre, cela entraîne une réduction du revenu disponible des ménages, ce qui se répercute sur l'achat d'articles importans, comme une maison. Malgré tout, puisque les prix sont

Figure 1

Les mises en chantier de maisons individuelles vont atteindre un creux en 2009 dans la RMR de Thunder Bay



Source : SCHL

Table des matières

1 **Marché du neuf**

2 **Marché de la revente**

3 **Économie locale**

5 **Resumé des prévisions**

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

relativement abordables sur le marché de Thunder Bay, l'affaiblissement de l'activité dans le secteur de l'habitation ne devrait pas être aussi prononcé que dans les autres centres urbains du Canada. Même si, au cours des dernières années, la construction de jumelés, d'appartements et de logements en copropriété a été sporadique, la SCHL prévoit que 10 jumelés et 20 appartements en copropriété seront bâtis cette année, mais que ces chiffres augmenteront légèrement en 2010.

L'Indice des prix des logements neufs (IPLN) de Statistique Canada pour Sudbury-Thunder Bay témoigne de la vive demande de terrains et de main-d'œuvre, attribuable à la forte expansion du secteur résidentiel à Sudbury plutôt qu'à Thunder Bay. Stationnaire pendant plusieurs années, l'IPLN a fait un bond de 4,3 % en 2007 et de 5,5 % en 2008. Cependant, la demande de logements neufs s'essoufflera et limitera la hausse des prix. La SCHL prévoit que le prix des habitations neuves montera en moyenne de 1,5 % en 2009, car l'activité correspondra davantage à la demande à long terme déterminée par les facteurs démographiques.

À Thunder Bay, le nombre des permis de bâtir approuvés au cours du premier trimestre laisse entrevoir un ralentissement de la construction au printemps, comparativement à l'an dernier. Depuis le creux enregistré en l'an 2000 (141 mises en chantier de maisons individuelles), Thunder Bay a connu des niveaux d'activité raisonnables dans ce segment de marché. En effet, depuis l'an 2000, le nombre cumulatif des mises en chantier a dépassé les besoins à long terme de la population. Un certain stress sur le plan économique entraînera un repli des mises en chantier de maisons individuelles en 2009, et leur nombre sera davantage conforme aux besoins de la population. Au total, 20 appartements seront commencés cette année et l'an prochain à Thunder Bay, et les fondations d'un ensemble de logements en copropriété y seront coulées en 2010.

Selon le relevé des terrains non bâtis effectué en décembre 2008 par le service municipal chargé de la planification à long terme, l'offre de terrains constructibles est toujours suffisante à Thunder Bay. En effet, au moment où le relevé a été réalisé, les promoteurs disposaient d'un stock de 148 terrains non bâtis pour lesquels des plans avaient été enregistrés. Pour des centaines d'autres, les ébauches des plans ont été approuvées, mais les plans définitifs n'ont pas encore été enregistrés.

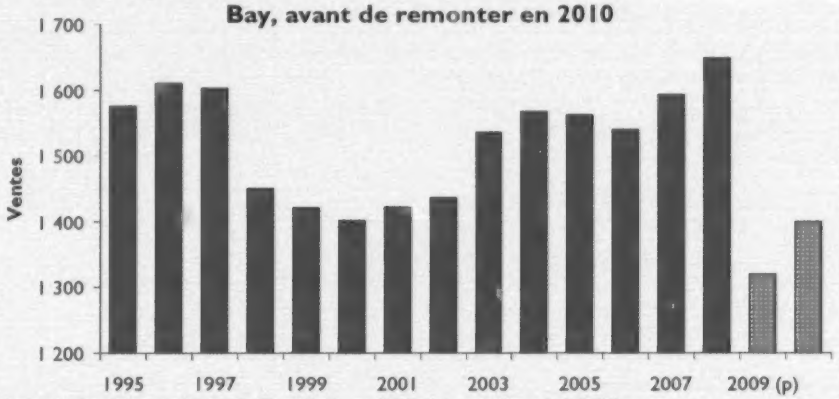
Marché de la revente

L'abordabilité des habitations existantes et la rareté des inscriptions stimulent l'activité à Thunder Bay

Un nombre sans précédent d'habitations existantes ont changé de propriétaire à Thunder Bay, en 2008, mais celui-ci diminuera cette année et l'an prochain, car l'économie continue de reculer. Après avoir atteint le chiffre record de 1 649 transactions en 2008, les ventes fléchiront de 20 % cette année, à mesure que le taux de croissance de l'emploi baissera et deviendra négatif. Les habitations existantes restent très abordables compte tenu des revenus raisonnables dont disposent les habitants de Thunder Bay et du prix relativement bas des propriétés. Des

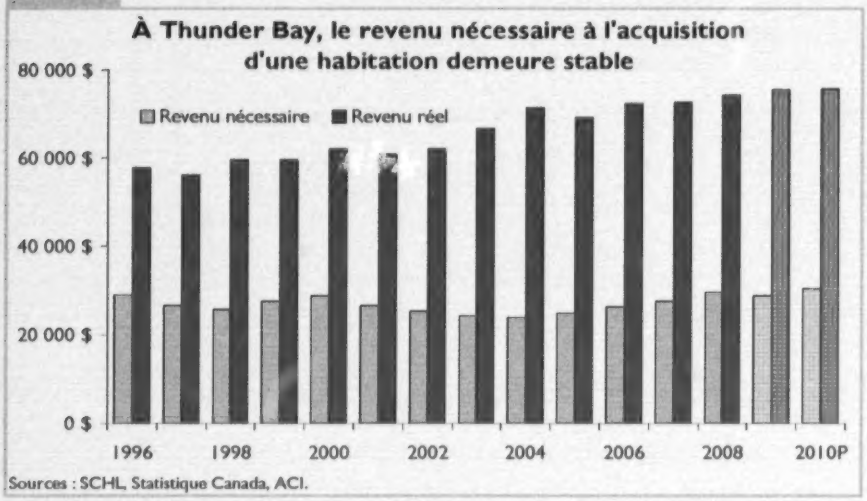
Figure 2

Les reventes vont diminuer cette à année à Thunder Bay, avant de remonter en 2010



Sources : chambre immobilière de Thunder Bay et SCHL; (p) : prévisions de la SCHL
Nota : Les ventes de la chambre immobilière de Thunder Bay visent uniquement les districts 1 et 2.

Figure 3



chercheurs étrangers ont souligné cette caractéristique du marché local, et les recherches menées par la SCHL confirment que, parmi les villes ontariennes de 100 000 habitants et plus, c'est Thunder Bay qui offre les habitations sont les plus abordables. Les ventes devraient augmenter légèrement en 2010. La faiblesse de l'emploi va persister en 2009, et une très légère reprise est attendue en 2010 en raison de l'instabilité de la conjoncture économique et du marché des capitaux. Toutefois, pour le secteur des produits forestiers, les perspectives sont particulièrement sombres cette année.

À la fin de mars, le nombre des inscriptions courantes enregistrées dans le district 1 ou dans la ville de Thunder Bay équivaut à moins de la moitié de ce qu'il était il y a trois ans. Cette grave pénurie a fait grimper les prix, spécialement l'an dernier, lorsque ceux-ci ont fait un bond de 7,4 % en moyenne dans les districts 1 et 2 combinés. Même si la croissance de l'emploi ne constituera pas un facteur favorable pour le marché de la revente, la faiblesse des taux d'intérêt et le manque constant d'inscriptions feront encore progresser la valeur moyenne des habitations existantes en 2009. Le prix moyen devrait monter de 2,0 % cette année et d'un peu plus en 2010.

Économie locale

Le marché du travail est en mutation à Thunder Bay

On s'attend à ce que l'emploi se détériore brusquement en 2009, et ne s'améliore que très modérément en 2010. Les pertes constantes d'emplois essuyées par le secteur de la production de biens, déjà en difficulté, ont été compensées par la vigueur relative du secteur des services, mais il semble que ce phénomène disparaîtra à court terme. Ce dernier secteur commence à perdre des emplois, car l'activité économique ralentit et les consommateurs réduisent leurs dépenses. Comme la diminution de la population active ne contrebalancera pas les suppressions de postes, on s'attend à ce que le taux de chômage soit supérieur à 7 % cette année.

Les perspectives concernant tous les segments du secteur des produits forestiers sont plutôt pessimistes pour 2009. Cela fait suite à deux années consécutives (2007 et 2008) pendant lesquelles les pertes d'emplois dans l'industrie forestière ont dépassé les 10 % en Ontario, selon l'Enquête sur la population active. Étant donné la faiblesse des prix et de la demande pour leurs produits, les grandes scieries du Groupe Buchanan, situées à Thunder Bay, ont cessé leurs activités. Ce temps d'arrêt a maintenant des répercussions sur le principal fabricant de produits forestiers de Thunder Bay, soit l'usine de papier journal et de papier kraft de la compagnie Abitibi-Bowater.

Sur une note plus optimiste, mentionnons que Bombardier continue de décrocher des contrats dans le secteur du transport rapide en Amérique du Nord, ce qui est de bon augure pour cet important employeur. Les dépenses d'infrastructure devraient également soutenir l'économie locale. L'exploitation aurifère et la prospection minérale dans le nord-ouest de l'Ontario ont ralenti quelque peu, mais elles représentent toujours un avantage pour l'économie de Thunder Bay. Enfin, l'expansion du nouveau secteur du savoir continue d'être bénéfique pour l'avenir de Thunder Bay. Toutefois, il faudra un certain temps

pour que les emplois créés dans l'industrie du savoir remplacent les postes perdus dans le secteur des produits forestiers.

Les données relatives à l'emploi selon l'âge révèlent une situation préoccupante à Thunder Bay

Cette année, le marché du travail continuera de présenter des signes de faiblesse à Thunder Bay. Selon l'indice de l'emploi, c'est pour les personnes âgées de 45 à 64 ans que les niveaux d'emploi sont les plus élevés tandis que, pour les jeunes de 15 à 24 ans, ils sont légèrement inférieurs à ceux enregistrés en 1996. Pour le groupe le plus important en ce qui à trait à la demande de logements, c'est-à-dire pour les personnes de 25 à 44 ans, les données sont particulièrement inquiétantes, puisque les niveaux d'emploi sont tombés à moins de 80 % de ce qu'ils étaient en 1996. Pour comprendre l'indice, il faut préciser que des niveaux supérieurs à 100 indiquent une augmentation des emplois, et des niveaux inférieurs à 100, des pertes d'emplois.

En 2009, si l'on se base sur la rémunération hebdomadaire moyenne, les revenus vont sûrement subir le contrecoup des suppressions de postes dans le secteur de la production de biens. La rémunération hebdomadaire moyenne a progressé de 2,4 % en 2008, et les revenus devraient s'accroître modérément cette année, soit de 1 %.

Le solde migratoire demeure négatif à Thunder Bay

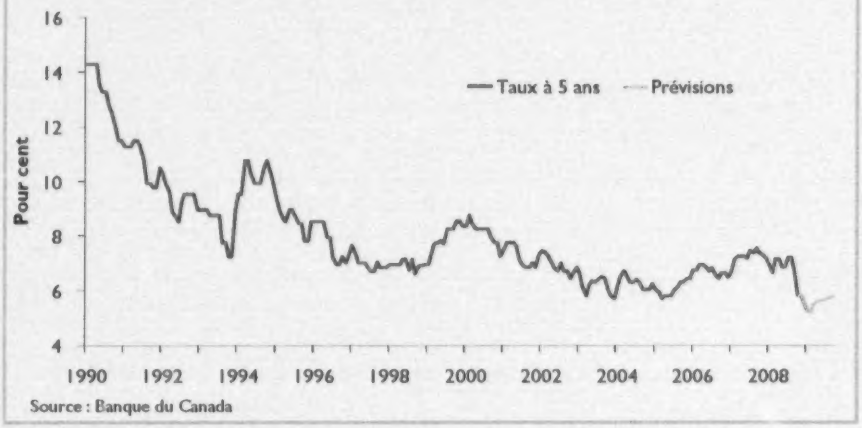
Thunder Bay continue d'accuser des pertes migratoires et de présenter un taux d'accroissement naturel négatif. Selon les plus récentes données relatives à la RMR, ces deux indicateurs démographiques sont négatifs depuis au moins quatre ans. On s'attend à ce que le résultat net reste négatif pour 2007-2008, ainsi que pour 2008-2009. Cependant, l'émigration ralentira, car l'amélioration progressive de l'économie et le ralentissement observé dans l'ouest du Canada limitent les départs de Thunder Bay.

Taux hypothécaires

On s'attend à ce que les taux hypothécaires demeurent relativement stables au cours de l'année 2009 et ils ne devraient pas varier de plus de 25 à 75 points de base relativement aux niveaux actuels. Les taux hypothécaires affichés augmenteront très graduellement au cours de l'année 2010, afin de refléter les rendements accrus des obligations du gouvernement canadien. En 2010, les taux hypothécaires affichés de un an se situeront dans la gamme de 4,75 à 6,00 %, tandis que les taux hypothécaires affichés de trois ans et cinq ans se situeront entre 5,00 et 6,75 %.

Figure 4

Les taux hypothécaires resteront bas



Source : Banque du Canada

Resumé des prévisions
RMR de Thunder Bay
Printemps 2009

	2006	2007	2008	2009p	Var. en %	2010p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes S.I.A.®	1 539	1 593	1 649	1 320	-20,0	1 400	6,1
Inscriptions nouvelles S.I.A.®	3 015	2 631	2 839	2 967	4,5	2 996	1,0
Prix moyens S.I.A.® ($)	127 464	129 734	139 301	142 100	2,0	145 500	2,4
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	157	185	165	145	-12,1	155	6,9
Logements collectifs	8	64	2	30 **		54	80,0
Jumelés	8	8	2	10 **		10	0,0
Maisons en rangée	0	24	0	0	n/a	0	n/a
Appartements	0	32	0	20	n/a	44	120,0
Tous types de logement confondus	165	249	167	175	4,8	209	19,4
Prix moyen ($)							
Logements individuels	226 633	239 933	244 158	245 000	0,3	250 000	2,0
Prix médian ($)							
Logements individuels	215 000	230 000	245 000	242 000	-1,2	243 000	0,4
Indice des prix des logements neufs (Var. en %) (Thunder Bay-Sudbury)	1,7	4,3	5,5	1,5	-	2,0	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	4,9	3,8	2,2	2	-0,6	2,0	0,4
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	696	709	719	732	1,8	745	1,8
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	6,30	6,90	6,70	4,80	-1,90	5,29	0,49
Taux hypothécaires à 5 ans	6,70	7,10	7,10	5,64	-1,46	5,94	0,30
Nombre annuel d'emplois	61 500	63 000	63 000	59 000	-6	59 500	1
Croissance de l'emploi (%)	-3,7	2,3	0,0	0,0	-6,3	0,0	0,8
Taux de chômage (%)	7,5	6,7	5,8	7,1	-	7,0	-
Migration nette [1]	-747	-411	-300	-200	-33	-100	-50

Service inter-agences® (S.I.A.®) est une marque d'accréditation enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada
NOTA : Univers locatif = immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus
[1] Les données de 2007 et de 2008 sur la migration sont des prévisions

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2009 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

SOYEZ AU FAIT DU MARCHÉ DE L'HABITATION!

Prenez des décisions éclairées grâce aux données les plus récentes sur les tendances du marché de l'habitation au Canada et les occasions à saisir.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Rapports gratuits en ligne :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants - Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif

Rapports régionaux gratuits aussi disponibles :

- Enquête sur le logement des aînés, Colombie-Britannique
- Rapport sur les maisons de retraite, Ontario
- Les résidences pour personnes âgées - Étude de marché, centres urbains du Québec
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Analyse du marché de la revente, centres urbains du Québec

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!
Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter, imprimer, télécharger ou vous abonner.

Info-clients SCHL

Un bulletin électronique mensuel qui offre les dernières nouvelles sur l'évolution du marché, de l'information sur la recherche dans le domaine de l'habitation ainsi que des renseignements permettant d'accroître vos relations avec la clientèle et de faire prospérer vos activités.

65722_2009_B01